

K/S German Retail Property A

Management-rapport – I. kvartal 2017

Mensch & Partnere Verwaltungs GmbH

Aktuel situation og udvikling:

Ejendommen:

Vi har allerede i år besigtiget ejendommen flere gange i forbindelse med parkeringsplads problemer, men har naturligvis også benyttet besigtigelserne til inspektion af ejendommen i øvrigt. Ejendommen selv er i rimelig god stand og vi har for tiden kun reparationsbehov på den automatiske port til p-garagen. Dette er forelagt bestyrelsen og også godkendt til istandsættelse. Udgifterne hertil vil beløbe sig til ca. € 7.000 netto og reparationen udføres i 2. kvartal 2017. Derudover er der planlagt maling af træværket på fassaderne. Egentlig skulle dette udføres i forbindelse med maling efter brandskaden, men vejret blev pludselig ret dårlige og malerfirmaet havde andre, mere presserende opgaver. Vi aftalte derfor, at dette arbejde skulle laves i foråret og vi vil nu se, at vi får det lavet i de kommende måneder i overensstemmelse med rådighedsbeløb i budgettet.

Udendørs parkering:

Vi har igen større problemer med for få p-pladser, hvor især Netto klager over manglende pladser til deres kunder. Dette skyldes fortsat "misbrug" gennem naboer, som parkerer deres biler på ejendommens p-plads samt en del uvedkommende langtidsparkering også fra medarbejder af forskellige lejer. Endvidere flyttede der jo sidste år en burgerbar med udbringningsservice ind i naboejendommen. Denne ejendom har på baggrund af fælles indkørsel til gården en rettighed til at måtte benytte 6 p-pladser i direkte "naboskab" til ejendommen. Vi har i de sidste måneder ofte måtte konstatere, at burgerbaren bruger 8-10 p-pladser og parkerer endda i 2 rækker tæt på deres baggård, som er beliggende direkte overfor indgangen til Netto/passage. Vi har påtalt dette overfor både ejeren af ejendommen og hans lejer, som driver burgerbaren. Der blev lovet "bedring", men så snart vi/vicевært er væk, sker det igen. Det samme forhold gør sig gældende med parkeringen fra naboer og personale.

Vi har derfor i de sidste måned forhandlet med et p-plads driftsselskab, som hedder: fair-play parkering. Vi har for ca. 1 ½ år siden indgået en aftale med dette firma på en anden p-plads i Neumünster og har rigtig gode erfaringer fra denne aftale. Firmaet vil påtage sig alle udgifter til opsætning af skilte og opsyn med p-pladsen mod at selskabet får alle indtægter fra bøder. Ordningen vil således ikke give kommanditselskabet ekstraintægter, men til gengæld tror vi på en væsentlig forbedring af parkeringssituationen og dermed større tilfredshed hos lejerne – ikke mindst Netto.

Bestyrelsen har tiltrådt idéen og vi forventer aftalen på plads i 2. kvartal 2017.

Lejerforhold:

Det mindre kontorlokale i ejendommen er genudlejet fra 1. marts 2017 for € 400,00 netto pr. måned

IBIS Hotel og salget af ejendommen

IBIS/Accor presser fortsat på for at få en afklaring med hensyn til en lejekontrakt baseret på omsætningsbestemt leje og vi har igen afvist, at selskabet her vil være villige til at acceptere en sådan ændring af lejekontrakten. Vi er dog fortsat i dialog med lejeren og søger i fællesskab efter mulige løsninger. Der er aftalt et nyt møde med lejeren i Lübeck til den 5. maj 2017.

Aktuel lejeroversigt pr. 31.03.2017:

Mieter	Mietfläche m ²	Kaltmiete €	BK €	Mwst €	Bruttomiete €	VertrBeginn	Laufzeit bis
ACCOR Hotellerie	2.627,80	30.295,24	1.880,50	6.113,39	38.289,13	01.05.1999	30.04.2020
Netto	659,68	8.104,25	0,00	1.539,81	9.644,06	15.03.2000	30.04.2020
Vodafone Shop	39,84	1.120,76	80,44	228,23	1.429,43	01.09.2009	31.08.2018
O ² -Shop	47,37	950,00	131,66	205,52	1.287,18	01.09.2008	31.03.2018
Andrea Jäde	35,00	635,96	81,03	136,23	853,22	01.09.2008	31.08.2018
Unser Heimatbäcker	43,82	1.693,28	107,17	342,09	2.142,54	01.04.2005	31.12.2018
Tempton Personaldienst.	205,00	1.504,66	440,21	369,53	2.314,40	15.04.2002	jährlich
JT Business Call GmbH	66,00	400,00	130,00	100,70	630,70	01.03.2017	unbefristet
Immobilien Service	250,00	1.750,00	591,88	444,96	2.786,84	18.02.2008	31.01.2018
Schwarz-Außenwerbung	0,00	100,00	0,00	19,00	119,00	15.05.2014	14.05.2019
ImmobilienService GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
ImmobilienService GmbH	0,00	60,00	0,00	11,40	71,40	laufend	mtl. kündbar
ImmobilienService GmbH	0,00	25,00	0,00	4,75	29,75	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Peter Stender	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jan Trompka	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Th. Warnemünde	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
André Schmidt	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Ulrich Graß	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Heinz Nötzel	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Bernd Leinert	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Rudolf Renz	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Thomas Nötzel	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Horst Boddin	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Helmut Meyer	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jörg Nowakowski	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Jutta Ehlers	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Klaus Lauterbach	0,00	42,02	0,00	7,98	50,00	laufend	mtl. kündbar
Stellpl. IBIS Ø monatl. 2016	0,00	625,65	0,00	118,87	744,52	laufend	mtl. kündbar
	3.974,51	47.955,10	3.442,89	9.765,62	61.163,61		
Jahresgesamtmiete:		575.461,20 €					

Indtægter – udgifter i perioden 01.01.2017 – 31.03.2017:

Objekt: Lübeck, Fackenburg Allee 52-54
Gesellschaft: K/S German Retail A

K/S German Retail Property A - Lübeck				
Einnahmen/Ausgaben: 01.01.2017 - 31.03.2017				
	Kontostand Bank	31.12.2016	14.448,18 €	
Kontierung	Bezeichnung	Datum	Betrag (brutto)	umlagefähig
	Mieteinnahmen	01.01.-31.03.17	195.179,96 €	
	sonstige Einnahmen	01.01.-31.03.17		
2300-01	Versicherungserstattung	01.01.-31.03.17	- €	
Summe Einnahmen			195.179,96 €	
100.40/41	Wasser/Abwasser	01.01.-31.03.17	-1.642,64 €	X
200.42	Wärme	01.01.-31.03.17	-2.755,00 €	X
100.44	Wartungen	01.01.-31.03.17	-747,56 €	X
100.46/47	Versicherungen	01.01.-31.03.17	-2.805,43 €	X
100.49-01	Gartenpflege	01.01.-31.03.17	-1.998,36 €	X
100.50	Allgemeinstrom	01.01.-31.03.17	-1.335,00 €	X
100.51	Straßenreinigung	01.01.-31.03.17	-126,00 €	X
100.52	Abfallbeseitigung	01.01.-31.03.17	-192,00 €	X
100.57	Gebäudereinigung	01.01.-31.03.17	-767,04 €	X
100.60	Winterdienst	01.01.-31.03.17	-726,69 €	X
100.73	Hausmeister	01.01.-31.03.17	-545,01 €	X
100.74.	Grundsteuer	01.01.-31.03.17	-3.366,08 €	X
Summe Ausgaben BK			-17.006,81 €	
000.79	allg. Instandhaltung	01.01.-31.03.17	-10.061,00 €	
000.85/86	sonst. nicht umlagef. Kosten	01.01.-31.03.17	-912,66 €	
000.90	Verwaltungsgebühr	01.01.-31.03.17	-5.573,07 €	
000.50	Leerstandsstrom	01.01.-31.03.17		
2795	Überweisung DK	01.01.-31.03.17	-130.000,00 €	
4700/4701	UST-VA / Finanzamt	01.01.-31.03.17	-20.072,88 €	
9201/9391	Porto/Kontoführungsgebühr	01.01.-31.03.17	-89,80 €	
9331	Steuerberatungskosten	01.01.-31.03.17	-188,75 €	
8500-01	Gesellschafterhonorar	01.01.-31.03.17	-4.060,97 €	
8500	Verwaltervergütung	01.01.-31.03.17	-554,23 €	
Summe Ausgaben Eigentümer			-171.513,36 €	
Überschuss + / Fehlbetrag -			6.659,79 €	
	Kontostand Bank	31.03.2017	21.107,97 €	

Liquiditätsforløb i perioden:

Overførsler til DK i perioden 01.01.2017 – 31.03.2017: = € 130.000,00
Saldoen på selskabets konto den 31.03.2017: = € 21.107,97

Berlin, den 10. april 2017

Ewald Mensch